



CITTA' DI ALBANO LAZIALE
Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 31-07-2020

OGGETTO: Regolamento per l' applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi. Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. n.380.2001 e ss.mm.ii. e dalla L.R. n.15.2008 e ss.mm.ii approvato con delibera di C.C. n. 25 del 28 marzo 2019 aggiornamento ed integrazione

L'anno duemilaventi, il giorno trentuno del mese di luglio, presso la sala consiliare di Palazzo Savelli, a seguito dell'avviso scritto contenente gli argomenti da trattare, consegnato a tutti i componenti, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria di prima convocazione.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Urtesi

Alle ore 17:00 il Presidente del Consiglio Vincenzo Rovere assume la presidenza e dispone che si proceda all'appello nominale dei componenti per verificare il numero degli intervenuti.

All'appello risultano presenti n. 17 ed assenti 8 dei componenti assegnati ed in carica, e cioè:

Marini	Nicola	Sindaco	P
Rovere	Vincenzo	Presidente	P
Sepio	Gabriele	Consigliere	P
Borelli	Massimiliano	Consigliere	P
Cellitti	Gianna	Consigliere	P
Garbini	Annarita	Consigliere	A
Santoro	Vincenzo	Consigliere	P
Mengarelli	Chiara	Consigliere	P
Andreassi	Luca	Consigliere	P
Cammarano	Enrica	Consigliere	P
Fazio	Simone Bruno	Consigliere	P
Gambucci	Umberto	Consigliere	P
Grecco	Patrizia	Consigliere	P
Guarino	Vincenzo	Consigliere	P
Santilli	Matteo	Consigliere	A
Tedone	Salvatore	Consigliere	A
Orciuoli	Matteo Mauro	Consigliere	A
Ferrarini	Massimo	Consigliere	A
Guglielmino	Giuseppa	Consigliere	A
Segrella	Edmondo	Consigliere	P
Anderlucci	Marco	Consigliere	P
Giorgi	Romeo	Consigliere	A
Sergi	Gabriella	Consigliere	P
Nobilio	Federica	Consigliere	A
Silvestroni	Marco	Consigliere	A

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale, dichiara aperta la seduta che è pubblica.

Sono nominati scrutatori di seduta i consiglieri: Guarino, Grecco, Anderlucci.

In prosecuzione di seduta: **presenti n. 16, assenti n. 9** (Garbini, Santilli, Orciuoli, Guglielmino, Ferrarini, Giorgi, Nobilio, Silvestroni, Segrella)

Partecipano senza diritto di voto, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale, gli Assessori: Maurizio Sementilli, Stefano Iadecola, Alessio Colini.

Il Presidente, come da interventi in atti, cede la parola all'assessore Iadecola per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno.

Si allontana, nel frattempo, il Consigliere Gambucci: **presenti n. 15, assenti n. 10** (Garbini, Santilli, Orciuoli, Guglielmino, Ferrarini, Giorgi, Nobilio, Silvestroni, Segrella, Gambucci)

Non essendoci ulteriori interventi, il Presidente del Consiglio mette in votazione il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Delibera di C.C. n. 25 del 28 marzo 2019 con la quale è stato approvato il regolamento in oggetto ad integrale sostituzione del precedente regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 7 del 26 gennaio 2016;

Considerato che:

- a) con D.L. n. 76 del 16 luglio 2020, cosiddetto "*Decreto semplificazioni*", sono state apportate modifiche al D.P.R. n. 380/2001 che incidono sulle attività di vigilanza edilizia di cui alla Parte I – Titolo IV del medesimo testo unico;
- b) con legge regionale n. 1/2020, avente ad oggetto "*Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione*" sono state apportate modifiche alla l.r. n. 15/2008 e, in particolare, è stata modificata l'entità delle sanzioni previste nel caso di applicazione dell'istituto dell'accertamento di conformità;
- c) con la medesima legge regionale n. 1/2020, inoltre, sono state apportate modifiche alla l.r. n. 8/2012 delegando, tra l'altro, ai Comuni dotati di strumento urbanistico generale l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004;

Evidenziata la necessità, alla luce delle citate disposizioni legislative, di apportare modifiche ed integrazioni al regolamento approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 28 marzo 2019 inserendo nello stesso, in particolare, la disciplina relativa alla quantificazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167, comma 5, del D. Lgs. n. 42/2004 ed apportando alcune correzioni finalizzate a rendere più agevole l'applicazione del regolamento stesso tra le quali, in particolare, la modifica dell'art. 5 - che riguarda la determinazione dell'aumento del valore venale o del valore di mercato dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive – ed una diversa e più puntuale articolazione delle sanzioni pecuniarie in funzione della classificazione degli interventi edilizi anche in relazione alle pronunce della giurisprudenza in materia;

Visto il "*Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi - Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, di competenza del comune, previste dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., dalla l.r. n. 15/2008 e ss.mm.ii., dal D. Lgs. n. 42/2004 - art. 167, comma 5, e ss.mm.ii. – Aggiornamento ed integrazione*", predisposto dal Settore IV – Servizio III, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 che dispone la competenza del Comune, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, di disciplinare l'attività edilizia sul proprio territorio ;

Visti

- lo Statuto Comunale,
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- il D.P.R. n. 380/2001;
- la legge regionale n. 15/2008;
- la legge regionale n. 1/2020;
- il D.Lgs. n. 42/2004;
- il D.L. n. 76 del 16 luglio 2020;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione si è espressa la competente commissione consiliare

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Uditi gli interventi resi dai Sig.ri Consiglieri Comunali, registrati, trascritti e conservati agli atti della Segreteria Generale;

Con votazione resa per alzata di mano e che ha dato il seguente esito:

presenti: n. 15

votanti: n. 15

astenuiti: nessuno

favorevoli: n. 15

contrari: nessuno

DELIBERA

1. **Di richiamare** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
2. **Di approvare**, come in effetti con il presente atto approva, per le ragioni di cui in premessa, le modalità, i criteri ed i parametri di applicazione delle sanzioni pecuniarie, riportati "*Regolamento per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi - Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, di competenza del comune, previste dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., dalla l.r. n. 15/2008 e ss.mm.ii., dal D. Lgs. n. 42/2004 - art. 167, comma 5, e ss.mm.ii. - Aggiornamento*", predisposto dal Settore IV – Servizio III, allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
3. **Di dare atto** che i criteri per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso, nonché delle somme dovute a titolo di oblazione in caso di accertamento di conformità, previste nel suddetto Regolamento e relative alle ipotesi in cui sia la L.R. n. 15/2008, sia il D.P.R. n. 380/2001, consentono di graduare l'entità delle sanzioni stesse e dell'oblazione, entro un minimo ed un massimo edittale stabilito dalla legge, in funzione della gravità dell'abuso e della sua rilevanza sull'assetto del territorio in relazione al corrispondente peso insediativo;
4. **Di delegare** la Giunta Comunale ad aggiornare, qualora necessario, le disposizioni del presente regolamento in base alle intervenute modifiche normative che dovessero

sopraggiungere dopo l'approvazione dello stesso, con particolare riguardo alle eventuali modifiche che potranno essere introdotte in fase di conversione in legge del D.L. n 76/2020;

5. **Di dare atto** che le disposizioni del presente regolamento si applicano ai procedimenti amministrativi che, alla data di approvazione del regolamento stesso, non siano stati conclusi con il formale rilascio e/o la convalida del pertinente titolo abilitativo edilizio e/o dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e/o del provvedimento di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge.

E' quindi posta in votazione, per alzata di mano, l'immediata eseguibilità della deliberazione, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000. La votazione registra il medesimo esito.

Letto, approvato e sottoscritto

Presidente del Consiglio
Rovere Vincenzo

Segretario Generale
Dott.ssa Daniela Urtesi

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa deliberazione viene oggi 07.08.2020 iniziata la pubblicazione all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi (art.32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n.69)

Istruttore direttivo
Marina Moroni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'albo pretorio on line dal al :

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

si dà atto che contro la medesima nei termini di legge non è stato presentato alcun reclamo.

Addì

Responsabile Segreteria Generale OO.II.
Dott.ssa Silvia De Angelis



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE IV – SERVIZIO III

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione, di competenza del Comune, previste dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 15/2008 e ss.mm.ii., dal D.Lgs n. 42/2004 - art. 167, comma 5, e ss.mm.ii.

Aggiornamento ed integrazione

Approvato con Delibera del C.C. n. 07 del 26 gennaio 2016

Aggiornato integralmente con Delibera di C.C. n. 25 del 28 marzo 2019

Aggiornato ed integrato con Delibera del C.C. n. del

Art. 1

SCOPO DEL REGOLAMENTO

1 - Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle seguenti sanzioni di competenza comunale:

a) sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dalla Parte I – Titolo IV del D.P.R. n.380 del 06 giugno 2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) e dalla legge regionale n.15/2008 (*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*) che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione;

b) sanzioni pecuniarie relative all'indennità risarcitoria del danno ambientale di cui all'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., tenuto conto delle competenze sub-delegate al Comune in forza della legge regionale n. 8 del 22 giugno 2012, come modificata dall'art. 3 - comma 1, lett. b) - della l.r. n. 1 del 27 febbraio 2020.

2 - A garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, il presente Regolamento individua i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni amministrative e/o pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (*nel caso in cui l'abuso risulti sanabile*) previste dalle citate disposizioni legislative: ciò al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso mediante la definizione delle singole fattispecie di riferimento.

3 - Il presente Regolamento stabilisce, inoltre, i criteri ed i parametri di riferimento per la determinazione delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso, nonché le somme dovute a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, e la graduazione dell'entità delle sanzioni e delle oblazioni entro un minimo ed un massimo.

4 - Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente regolamento si fa riferimento alle definizioni di cui al "**Quadro delle definizioni uniformi**" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 243/2017 e successive modifiche ed aggiornamenti.

5 - Ai sensi della norma transitoria di cui all'art.36 della l.r. n. 15/2008 i procedimenti sanzionatori in atto alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale (*pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio del 21 agosto 2008, n. 31*) restano disciplinati, per la loro conclusione, dalle disposizioni del D.P.R. n.380/2001 e dalle disposizioni previgenti.

6 - Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del comma precedente, la data di riferimento coincide con la data del primo atto del procedimento sanzionatorio-repressivo che, considerato che trattasi di procedimento promosso d'ufficio, deve individuarsi nell'atto di accertamento dell'abuso da parte degli agenti della Polizia Locale e/o degli Ufficiali ed Agenti di P.G. e/o da parte dei competenti Uffici comunali. Gli atti di accertamento volti all'acquisizione, da parte dei soggetti a ciò preposti, degli elementi dai quali si deduce l'esistenza dell'illecito sono da ricomprendersi, infatti, nell'iter procedimentale in quanto costituiscono uno dei presupposti su cui si fonda il provvedimento conclusivo.

Art. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

1 - Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli abusi edilizi rientranti nelle seguenti fattispecie:

1. Esibizione del titolo abilitativo e mancata apposizione del cartello (art. 13 della l.r. n. 15/2008 e pertinenti disposizioni del D.P.R. n. 380/2001);
2. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, art. 15 della l.r. n. 15/2008);
3. Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, art. 16 della l.r. n. 15/2008);
4. Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio (art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, art. 18 della l.r. n. 15/2008);
5. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 19 della l.r. n. 15/2008);
6. Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all' art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
7. (**abrogato**);
8. Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato d'ufficio o in via giurisdizionale (art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, art. 20 della l.r. n. 15/2008);
9. Accertamento di conformità (artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, art. 22 della l.r. n. 15/2008);
10. Segnalazione certificata di agibilità degli edifici (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001).

2 - Le disposizioni del presente Regolamento si applicano, inoltre, ai procedimenti amministrativi di cui all'art. 167, comma 5, del D. Lgs. n. 42/2004 in relazione alla quantificazione della sanzione pecuniaria prevista dal terzo periodo del medesimo comma 5.

Art. 3

MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

1 - Le sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione ad eccezione dei casi previsti dai successivi commi 2 e 3 del presente articolo per i quali si opererà sulla base del **principio della unitarietà dell'intervento edilizio** secondo il quale, ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio abusivo, non può prescindersi dalla considerazione unitaria delle opere eseguite ed il relativo giudizio non può essere formulato scomponendo l'intervento medesimo nei suoi singoli elementi, ma valutando il risultato complessivo.

2 - Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare come risultante a seguito degli abusi medesimi, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento si applicherà la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

3 - Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione di un unico edificio e/o in esecuzione di un unico progetto assentito, di una pluralità di opere abusive – anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate – l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento per tale fattispecie.

4 - Ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento la qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche stabiliti dal Regolamento Edilizio e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici (generali e/o attuativi) vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

4 bis – Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Regolamento, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata in maniera certa, univoca ed inequivocabile la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano, altresì, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

5 - L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, fermo restando quanto previsto dal precedente art. 1 - commi 5 e 6 - del presente Regolamento, può essere effettuato:

- a) attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti dal Corpo di Polizia Locale e/o dal Nucleo di Vigilanza Edilizia del Settore IV (tecnico) – Servizio III (Vigilanza Edilizia);
- b) mediante documentazione probante acquisita d'ufficio e/o prodotta dall'interessato (documentazione aereofotogrammetrica e/o fotogrammi tratti da sistemi digitali - tipo Google Earth o simili - aventi data certa, planimetrie catastali, certificazione CCIAA, eccetera);
- c) per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi e nelle forme di legge, con allegata documentazione probante ed avente data certa (ad esempio: fatture di consegna dei materiali, eccetera).

6 - In aggiunta alle sanzioni determinate ai sensi del presente Regolamento è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 16 e/o dall'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e dalla l.r. n. 35/1977 e successive modificazioni.

7- Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente regolamento, l'intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è classificato come intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo o come ristrutturazione edilizia in conformità alle definizioni di cui all'art. 3, comma 1 - lettere b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e fatte salve le determinazioni regionali in materia. A tal fine, fermo restando il rispetto delle previsioni:

- a) dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001,
- b) dell'art. 7 della l.r. n. 36/1987;
- c) dello strumento urbanistico generale vigente;
- d) degli strumenti attuativi delle previsioni del PRG;
- e) degli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTPR, Piano Assetto del Parco, ecc.);

i titoli abilitativi necessari per effettuare il mutamento della destinazione d'uso sono quelli connessi alle tipologie di intervento che li consentono, secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 380/2001.

ART. 4

MANCATA O INCOMPLETA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (S.C.A.)

1 - L'art. 24, comma 3, del D.P.R. n.380/2001 prevede che: *“la mancata presentazione della segnalazione (nдр: segnalazione certificata di agibilità) comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464”*. Detta sanzione, a carico dell'intestatario del titolo edilizio ed aventi causa, si applica nella misura di seguito indicata:

- a) nel caso di S.C.A. presentata **oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori** (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), **ma non oltre i successivi tre mesi**, la sanzione è pari ad **€ 77,00 (euro settantasette/00)**;
- b) nel caso di S.C.A. presentata **oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori** (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), **ma non oltre i successivi sei mesi**, la sanzione è pari ad **€ 154,00 (euro centocinquantaquattro/00)**;
- c) nel caso di S.C.A. presentata **oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori** (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), **ma non oltre un anno**, la sanzione è pari ad **€ 308,00 (euro trecentootto/00)**;
- d) nel caso di S.C.A. presentata **oltre un anno dalla comunicazione di fine lavori** (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), si applica la sanzione massima pari ad **€ 464,00 (euro quattrocentosessantaquattro/00)**.

2 - Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al comma precedente, la S.C.A. si considera validamente presentata qualora sia corredata dalla integrale e completa documentazione prevista dall'art. 24, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 nonché dalla eventuale ulteriore documentazione prevista dalle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione in materia: in difetto, la data di presentazione della S.C.A. coincide con la data di integrale acquisizione al protocollo dello Sportello Unico per l'Edilizia della suddetta documentazione.

3 - Qualora, a seguito di presentazione della S.C.A. la stessa sia oggetto delle procedure di cui all'art. 19, comma 3 e comma 6bis, della legge n. 241/90 o ad annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21 *nonies* della legge n. 241/90, ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al precedente comma 1, la data di presentazione coincide con la data di completa acquisizione al protocollo dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'integrazione documentale o di nuova presentazione, in forma completa, della stessa S.C.A.: in questo caso sarà dovuta la sanzione nella misura in precedenza indicata o l'eventuale integrazione, fino a concorrenza, della sanzione eventualmente già corrisposta.

4 - In sede di verifica della S.C.A. il competente ufficio comunale, ai sensi dell'art. 19 – comma 1 – della legge n. 241/90 e dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, accerterà la completezza della documentazione prodotta a corredo, ivi comprese la correttezza ed esattezza delle asseverazioni ed autocertificazioni, nonché il rispetto degli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge con particolare, ma non esaustivo, riguardo alle seguenti principali disposizioni:

- a) art. 24, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001;
- b) art. 5, art. 7, art. 8, art. 9 ed art. 11 del D.M. n. 37/2008;
- c) art. 90, comma 10, del D. Lgs. n. 81/2008 in relazione alle singole imprese che hanno partecipato all'esecuzione dei lavori;
- d) D.P.R. n. 151 del 01 agosto 2011;
- e) art. 26 e art. 28 della legge n. 10/1991;
- f) art. 8, comma 1 e comma 2, e art. 15 del D. Lgs. n. 192/2005;
- g) l.r. n. 6/2008;
- h) D.Lgs. n. 28/2011;
- i) D.Lgs. n. 48/2020;
- j) Norme sull'inquinamento acustico e sui requisiti acustici passivi degli edifici; applicando, ove ne ricorrano i presupposti, le relative sanzioni.

Art.5

MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE O DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

1 - Le disposizioni del presente articolo si applicano ai fini della determinazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 16, comma 3, dall'art. 18, comma 3, e dall'art. 20, comma 1 e comma 3, della l.r. n. 15/2008.

5.1 – Criteri generali

2 - L'**Aumento del Valore Venale** (o del valore di mercato) dell'immobile (**AVV**) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (**Valore Venale Attuale - VA**) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (**Valore Venale Precedente - VP**) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso:

$$AVV = (VA - VP) \times Cc$$

dove:

AVV: è l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive;

VA: è il valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive, dato dal prodotto tra il Valore di Mercato Unitario (**VMU**) e la superficie convenzionale dell'immobile determinata con riferimento alla situazione conseguente alla realizzazione delle opere abusive:

$$VA = VMU \times Sc \text{ conseguente alle opere abusive}$$

VP: è il valore venale dell'immobile nella situazione precedente all'esecuzione delle opere abusive, dato dal prodotto tra il Valore di Mercato Unitario (**VMU**) e la superficie convenzionale dell'immobile determinata con riferimento alla situazione antecedente alla realizzazione delle opere abusive:

$$VP = VMU \times Sc \text{ antecedente alle opere abusive}$$

Sc: è la superficie convenzionale dell'immobile o della parte di immobile interessata dalle opere abusive;

Cc: è un coefficiente correttivo che tiene conto della tipologia di intervento abusivo effettivamente realizzato, così da dare esatto conto dell'incisività dello stesso sul bene.

3 - Nei casi in cui la sanzione pecuniaria sia commisurata, ai sensi di legge e del presente regolamento, al solo **Valore Venale** (o al Valore di Mercato) del bene (e non all'aumento di tale valore

derivante dall'esecuzione delle opere abusive) si fa sempre riferimento al **Valore Venale Attuale (VA)** come sopra definito.

5.2 – Determinazione del Valore di Mercato Unitario (VMU)

4 - Il valore di mercato unitario (**VMU**) dell'immobile è ricavato dai dati indicati nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** e relativi all'ultimo semestre disponibile rispetto alla data di determinazione della sanzione.

5 - La tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni contenute nel "**Codice definitorio dei termini**" fornito dallo stesso OMI, al quale si rinvia, con le seguenti precisazioni:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione, verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia di interesse per il caso in esame;
- ove non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area di interesse per il caso in esame.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale (o valore di mercato) dell'immobile sono i seguenti:

- a) **Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- b) **Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

6 - Il valore di mercato unitario (**VMU**) è espresso in €/mq (euro al metro quadrato) ed è pari alla media tra il valore minimo ed il valore massimo ricavati dai dati indicati nell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)**. Tale valore è riferito alla **Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)** da calcolare come di seguito specificato.

5.3 – Determinazione della Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)

7 - la **Superficie Convenzionale dell'Immobile (Sc)** è pari alla superficie dell'immobile o, nel caso di interventi parziali, alla superficie della porzione di questo direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale è calcolata con la seguente formula:

$$\mathbf{Sc = Su \times K + 0,50 Saut + 0,20 Spm + 0,25 Sacc + 0,15 Sscop + 0,10 Scond}$$

dove:

Sc: è la superficie convenzionale;

Su: è la superficie utile, calcolata ai sensi del D.M. n. 801 del 10.05.1977, dell'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

K: è pari ad 1,00 per superficie utile uguale o superiore a metri quadrati cento; è pari ad 1,10 per superficie utile uguale o superiore a metri quadrati 50 ed inferiore a metri quadrati cento; è pari ad 1,20 per superficie utile inferiore a metri quadrati cinquanta;

Saut: è la superficie netta dell'autorimessa singola;

Spm: è la superficie netta del posto macchina in autorimesse di uso comune;

Sacc: è la superficie netta dei balconi, terrazzi, cantine ed altri locali accessori simili: nel calcolo è detratto il 30% (trenta per cento) della superficie dei vani accessori con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Sscop: è la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo, essa rientra nel calcolo della Sc fino ad un massimo non eccedente il valore della Su;

Scond: è la superficie condominiale a verde e per spazi esterni di pertinenza dell'edificio nella misura corrispondente alla quota millesimale afferente all'unità immobiliare.

8 - Ai fini della determinazione del valore venale, la **Superficie convenzionale (Sc)** è espressa con un numero intero e senza cifra decimali: il valore ottenuto dai calcoli su indicati, pertanto, deve essere arrotondato al metro quadrato, per eccesso (se la prima cifra decimale di calcolo è pari o superiore a cinque) o per difetto.

5.3 – Determinazione del Coefficiente Correttivo (Cc)

9 - Il **Coefficiente Correttivo (Cc)** viene applicato in funzione della tipologia e della rilevanza dell'intervento eseguito; esso è graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'**Aumento del Valore Venale (AVV)** dell'immobile in relazione all'abuso effettuato. Il coefficiente è pari a:

Intervento edilizio	Percentuale di abbattimento	Coefficiente correttivo (Cc)
Nuova edificazione	10%	0,90
Ristrutturazione urbanistica	10%	0,90
Sostituzione edilizia (Demolizione e ricostruzione)	30%	0,70
Ristrutturazione edilizia	40%	0,60
Restauro e risanamento conservativo	70%	0,30
Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante senza opere	60%	0,40
Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante senza opere	80%	0,20
Manutenzione straordinaria	80%	0,20

5.4 – Sanzioni forfetarie

10 - L'importo delle sanzioni forfetarie è determinato in base ad una griglia che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere abusive.

Art. 6

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1 - Ai fini della determinazione dell'ammontare delle sanzioni previste dal presente Regolamento, il costo unitario di costruzione è ragguagliato al "costo base di produzione" che, con D.M. 18.12.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 303 del 30.12.1998) è fissato, per le regioni centro-settentrionali e relativamente all'anno 1997, in € 748,86 (già lire 1.450.000).

2 - Il costo unitario di costruzione, come sopra determinato, va aggiornato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, in base ai "COEFFICIENTI PER TRADURRE VALORI MONETARI IN VALUTA DEL MESE" di cui alla tabella FOI (nt) 2.1 dell'ISTAT. L'indice di riferimento di partenza è quello relativo al mese di "gennaio 1997".

3 - Il costo di costruzione del fabbricato o della parte di fabbricato abusivamente realizzata è pari al prodotto tra il costo unitario di costruzione, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione, e la superficie convenzionale come definita al precedente art.5, punto 5.3.

Art. 7

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1 - Possono essere eseguiti senza necessità di acquisire alcun titolo edilizio e senza necessità di presentare, al Comune, alcuna comunicazione di avvio dei lavori gli interventi di attività edilizia libera elencati all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve, comunque, le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali nonché la preventiva acquisizione – ove dovuti – dei nulla-osta, autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, previsti dalle vigenti normative, di seguito elencate, e dalle correlate disposizioni regolamentari, nazionali e/o regionali:

- a) normativa antisismica,
- b) normativa di sicurezza, ivi compresa la normativa antincendio,
- c) norme igienico-sanitarie,
- d) normativa relativa all'efficienza energetica ed all'uso razionale dell'energia,
- e) norme di tutela dal rischio idrogeologico,
- f) norme di tutela dei beni culturali e del paesaggio;
- g) norme di tutela delle aree naturali protette.

2 - Gli interventi di cui all'art. 6, comma 1 – lett. e-bis), del D.P.R. n. 380/2001 sono soggetti alla preventiva presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della comunicazione di avvio dei lavori in assenza della quale i manufatti eventualmente realizzati saranno considerati privi di titolo abilitativo e, pertanto, assoggettati alle sanzioni previste dalla Parte I – Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, dalla l.r. n. 15/2008 e dal presente Regolamento in funzione dello specifico caso e fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 3, commi 4 bis e 5.

3 - I manufatti di cui al comma precedente, eseguiti in assenza della preventiva comunicazione di avvio dei lavori, non potranno essere legittimati attraverso l'istituto dell'accertamento di conformità e, pertanto, dovranno essere rimossi.

4 - Ai fini del presente Regolamento il carattere precario di una determinata opera è dato dalla destinazione funzionale e dall'interesse finale al cui soddisfacimento essa è destinata: pertanto, solo le opere agevolmente rimovibili, funzionali a soddisfare una esigenza oggettivamente temporanea, destinata a cessare dopo il breve tempo entro cui si realizza l'interesse finale, possono dirsi di carattere precario e, in quanto tali, realizzabili senza necessità di preventiva acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio.

5 - Ai fini dell'individuazione delle opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, si fa riferimento al glossario approvato con D.M. 02 marzo 2018 con le seguenti precisazioni:

- a) Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo (punto 44): struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzato con struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondazioni e non stabilmente infisso al suolo, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili, utilizzato per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Si considera di limitate dimensioni il manufatto, con struttura prefabbricata o no, avente superficie non superiore a mq 10,00 (metri quadrati dieci) ed altezza massima di ml 3,50 (metri lineari tre virgola cinquanta);
- b) Pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo (punto 46): manufatto avente natura ornamentale, realizzato con struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondazioni e non stabilmente infisso al suolo, utilizzato per il sostegno di piante rampicanti attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. Si considera di limitate dimensioni il manufatto, con struttura in legno o acciaio,

di altezza massima di ml 3,50 (metri lineari tre virgola cinquanta) e superficie non superiore a mq 20,00 (metri quadrati venti);

- c) Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo (punto 48): manufatto accessorio delimitato da pareti e da copertura, realizzato con struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondazioni e non stabilmente infisso al suolo, destinato al solo ricovero di attrezzi e, pertanto, dotato di impianti tecnici essenziali strettamente funzionali all'uso cui è destinato. Si considera di limitate dimensioni il manufatto, con struttura prefabbricata o no, avente superficie non superiore a mq 10,00 (metri quadrati dieci) ed altezza massima di ml 3,50 (metri lineari tre virgola cinquanta);
- d) Pergotenda: manufatto di modeste dimensioni e consistenza, avente funzioni di riparo dagli agenti atmosferici, costituente semplice arredo, con esclusione dei manufatti che, per le apprezzabili dimensioni strutturali, l'impatto visivo, il non trascurabile "carico urbanistico", la loro conformazione e destinazione a servizio di una attività imprenditoriale, la rilevante alterazione della sagoma esterna dell'immobile cui sono annessi implicano una incidenza significativa sull'assetto urbanistico ed una consistente trasformazione del tessuto edilizio. Nel caso di una pergotenda l'opera principale deve essere costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura che sostiene la tenda deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda e non può avere caratteristiche di solidità e permanenza;
- e) Costruzioni accessorie: manufatti pertinenziali che, per caratteristiche tecniche e dimensionali, sono destinati a soddisfare le esigenze di una più comoda e razionale fruizione dell'immobile principale;
- f) Altezza massima: differenza di quota tra il punto più elevato dell'estradosso della copertura ed il punto più basso della linea di terra, quest'ultima corrispondente all'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale, o il piano del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro del manufatto (in tutti gli altri casi), a sistemazione esterna avvenuta;
- g) Superficie: superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50 (metri lineari uno virgola cinquanta).

Art. 8

MANCATA APPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE MANCATA ESIBIZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

1 - Con riferimento alle disposizioni dell'art. 20, comma 6, e dell'art. art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nonché dell'art.13 della L.R. n.15/2008 e s.m.i, nei luoghi in cui vengono realizzate le opere, qualora non sia esibito il titolo abilitativo edilizio o non sia apposto il prescritto cartello di cantiere si applicano le seguenti sanzioni amministrative:

- a) interventi per i quali è stata presentata Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001: **€ 500,00** (euro cinquecento/00);
- b) interventi per i quali è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22, comma 1 e comma 2, del D.P.R. n.380/2001: **€ 750,00** (euro settecentocinquanta/00);
- c) interventi per i quali è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23, comma 01, del D.P.R. n.380/2001: **€ 1.000,00** (euro mille/00);
- d) interventi per i quali è stato rilasciato Permesso di Costruire: **€ 1.500,00** (euro millecinquecento/00).

Art. 9

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1 - Ai sensi dell'art. 31, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 15, comma 3, della l.r. n. 15/2008, l'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta, altresì, l'applicazione di una sanzione pecuniaria nella misura indicata nella presente tabella:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile non vincolato
Tettoie, gazebo, pergolati non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 7 ed al D.M. 02.03.2018	€ 2.500,00	€ 2.000,00
Opere non quantificabili in termini di volume o superficie	€ 2.500,00	€ 2.000,00
Edifici pertinenziali ed accessori	€ 3.000,00	€ 2.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale		
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 3.500,00	€ 3.000,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 4.000,00	€ 3.500,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 4.500,00	€ 4.000,00
Edifici principali		
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 9.000,00	€ 6.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 15.000,00	€ 10.500,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 20.000,00	€ 15.000,00

2 - In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, la sanzione è sempre irrogata nella misura massima pari ad € 20.000,00 (euro ventimila/00).

3 - Le condizioni di totale difformità o di variazione essenziale sono determinate con riferimento alle disposizioni dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 o dell'art. 17 della l.r. n. 15/2008, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, in funzione delle disposizioni legislative che si applicano al procedimento sanzionatorio in osservanza di quanto previsto dal precedente art. 1, commi 5 e 6, del presente regolamento.

Art. 10**INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI**

1 - Ai sensi dell'art. 33, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 16, comma 3, della l.r. n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusivamente eseguite ed il ripristino dello stato dei luoghi, il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

- a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della l.r. n. 15/2008: pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive (**AVV**). L'aumento del valore di mercato (**AVV**) è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, secondo le disposizioni del precedente art. 5 del presente regolamento;
- b) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina del D.P.R. n. 380/2001: pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

2 - Nel caso di applicazione della sanzione di cui al precedente comma 1 è comunque dovuto il contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3 - L'accertamento di cui al comma 1 è effettuato dall'ufficio su richiesta dell'interessato cui va allegata, pena l'improcedibilità, una perizia giurata - redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze - con la quale si attestano dettagliatamente le ragioni in base alle quali non può essere eseguita la demolizione delle opere abusivamente eseguite.

4 - Ai sensi dell'art. 33, comma 3 e comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 16, comma 4 e comma 5, della legge regionale n. 15/2008 qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 o su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, ferma restando la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica le seguenti sanzioni amministrative:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II	Immobile anche non vincolato compreso in zona A
Procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della l.r. n. 15/2008 (da € 2.500,00 a € 25.000,00)		
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante	€ 6.500,00	€ 6.500,00
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante	€ 11.000,00	€ 11.000,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 6.000,00	€ 4.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni,	€ 8.000,00	€ 6.000,00

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE	
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II	Immobile anche non vincolato compreso in zona A
- creazione/inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 8.500,00	€ 6.500,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 10.000,00	€ 8.000,00
- modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti	€ 15.000,00	€ 10.000,00
- modifica della sagoma degli edifici	€ 20.000,00	€ 15.000,00
- demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	€ 25.000,00	€ 15.000,00
Procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina del D.P.R. n. 380/2001		
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante	€ 650,00	€ 516,00
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante	€ 900,00	€ 750,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 1.200,00	€ 800,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni,	€ 1.600,00	€ 1.200,00
- creazione/inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 1.700,00	€ 1.300,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 2.000,00	€ 1.500,00
- modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti	€ 3.000,00	€ 2.000,00
- modifica della sagoma degli edifici	€ 4.000,00	€ 2.500,00
- demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	€ 5.164,00	€ 3.100,00

5 - Per le opere eseguite su beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004 resta fermo quanto previsto dall'art. 167 del medesimo decreto legislativo.

6 - Nel caso di immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 33, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali.

7 – Si applica, in ogni caso, la sanzione di importo maggiore tra quelle calcolate ai sensi del comma 1 e del comma 4 del presente articolo.

Art. 11

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

1 - Ai sensi dell'art. 34 , comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 18, comma 3, della l.r. n. 15/2008 qualora sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale non sia possibile eseguire la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio alla parte dell'immobile eseguita in conformità al titolo abilitativo edilizio, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della l.r. n. 15/2008: pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive (**AVV**). L'aumento del valore di mercato (**AVV**) è determinato, con riferimento alla data di applicazione della sanzione, secondo le disposizioni del precedente art. 5 del presente regolamento;

b) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina del D.P.R. n. 380/2001:

b.1) per opere ad uso residenziale: pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire;

b.2) per opere adibite ad usi diversi da quello residenziale: pari al doppio del valore venale determinato a cura della agenzia del territorio.

2 - L'accertamento di cui al comma 1 è effettuato dall'ufficio su richiesta dell'interessato cui va allegata, pena l'improcedibilità, una perizia giurata - redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo professionale ed operante nell'ambito delle proprie competenze - con la quale si attestano dettagliatamente le ragioni in base alle quali non può essere eseguita la demolizione delle opere abusivamente eseguite e quali sono i pregiudizi che la demolizione arrecherebbe alla parte dell'immobile eseguita in conformità al titolo abilitativo edilizio.

3 - Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della legge regionale n. 15/2008 qualora - in relazione alle caratteristiche ed alla consistenza delle opere realizzate in difformità - non sia possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oppure, con riferimento alle disposizioni del precedente art. 5, non si determini un aumento del valore venale dell'immobile, il Dirigente o il Responsabile del servizio, applica le seguenti sanzioni:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Opere non quantificabili in termine di volume o superficie	
- Opere non quantificabili in termine di volume o superficie	€ 2.500,00
Ristrutturazione edilizia	
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante	€ 6.500,00
- modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante	€ 11.000,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture qualora l'intervento non rientri, ai sensi di legge, nell'intervento di manutenzione straordinaria	€ 4.000,00
- riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni,	€ 4.500,00
- creazione/inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 6.000,00
- modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti	€ 10.000,00
- modifica della sagoma degli edifici	€ 12.000,00
- demolizione e ricostruzione degli edifici in aggiunta ad una o più modifiche di cui ai punti precedenti	€ 14.000,00
Nuova costruzione	
- tettoie, gazebo, pergolati (esclusi quelli rientranti nell'attività edilizia libera)	€ 7.000,00
- locali o edifici pertinenziali o accessori	€ 7.500,00
Ampliamenti in termini di superficie convenzionale	
- ampliamento minore o uguale al 20% dell'autorizzato	€ 8.000,00
- ampliamento compreso tra il 20% ed il 50% dell'autorizzato	€ 8.500,00
- ampliamento superiore al 50% dell'autorizzato	€ 10.000,00

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	SANZIONE
Edifici principali	
- superficie convenzionale minore o uguale a 50 mq	€ 12.000,00
- superficie convenzionale compresa tra 50 mq e 100 mq	€ 20.000,00
- superficie convenzionale superiore a 100 mq	€ 30.000,00

4 - La parziale difformità viene determinata, per esclusione, con riferimento alle disposizioni dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 o dell'art. 17 della l.r. n. 15/2008, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001, in funzione delle disposizioni legislative che si applicano al procedimento sanzionatorio in osservanza di quanto previsto dal precedente art. 1, commi 5 e 6, del presente regolamento.

5 – Si applica, in ogni caso, la sanzione di importo maggiore tra quelle calcolate ai sensi del comma 1 e del comma 3 del presente articolo.

Art. 12

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) - MUTAMENTO URBANISTICAMENTE RILEVANTE DELLE DESTINAZIONI D'USO IMPLICANTE INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO

1 - Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 19 della l.r. n. 15/2008, nel caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001 eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità della stessa e qualora l'intervento abusivo non ricada in fattispecie soggette a diverse e/o maggiori sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento, il Dirigente o il Responsabile del servizio applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina della l.r. n. 15/2008:

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A	Immobile non vincolato
A) Mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso implicante incremento del carico urbanistico			
- senza opere	€ 4.500,00	€ 4.000,00	€ 3.500,00
B) Varianti a titoli edilizi già acquisiti			
- Art. 22, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 4.000,00
- Art. 22, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 4.000,00
C) Opere non quantificabili in termini di volume o di superficie			
- Opere non quantificabili in termini di volume o superficie	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 1.500,00
D) Interventi di manutenzione straordinaria che riguardano parti strutturali dell'edificio			
- Interventi che riguardano parti strutturali dell'edificio	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00
E) Restauro e risanamento conservativo			
- Interventi su parti strutturali dell'edificio	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 7.000,00
- Opere interne	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
- Opere esterne	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 6.000,00

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	TIPO DI IMMOBILE		
	Immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Parte II e III	Immobile anche non vincolato compreso in zona A	Immobile non vincolato
- Cambio di destinazione d'uso:			
- all'interno della medesima categoria funzionale	€ 5.500,00	€ 5.500,00	€ 3.500,00
- tra diverse categorie funzionali	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 7.000,00
- Riorganizzazione delle unità immobiliari in numero e dimensioni	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00
- Interventi che ricadono in due o più fattispecie precedenti	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 15.000,00
F) Ristrutturazione edilizia (interventi diversi da quelli di cui all'art. 10, comma 1 - lett. c), del D.P.R. 380/2001)			
- ripristino o sostituzione elementi costitutivi dell'edificio	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 7.000,00
- inserimento nuovi elementi e impianti	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 8.000,00
- Cambio di destinazione d'uso:			
- all'interno della medesima categoria funzionale	€ 6.500,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00
- tra diverse categorie funzionali	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 8.000,00
- modifiche della sagoma degli edifici	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 10.000,00
- demolizione e ricostruzione degli edifici	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 12.000,00
G) Interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale - in relazione al volume dell'edificio			
- fino a 100 mc	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 4.000,00
- oltre 100 mc e fino a 250 mc	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 8.000,00
- oltre 250 mc e fino a 500 mc	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 10.000,00
- oltre 500 mc	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 12.000,00

b) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina del D.P.R. n. 380/2001: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,00 (euro cinquecentosedici/00). L'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) si calcola secondo le disposizioni del precedente art. 5 del presente Regolamento.

2 - (abrogato)

4 - Fatto salvo quanto previsto per le opere eseguite su beni paesaggistici dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, qualora le opere abusive siano eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nella zona omogenea **A** di cui al D.M. 02.04.1968, l'applicazione della sanzione nella misura su indicata è preceduta dall'acquisizione del parere vincolante di cui all'art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 da richiedere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali.

Art. 13

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.)

1 - La mancata presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) comporta la sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00** (euro mille/00).

2 - La sanzione di cui al comma precedente si applica anche nel caso siano riscontrati interventi eseguiti in difformità dalla C.I.L.A. ed aventi rilevanza edilizia, fatte salve le eventuali maggiori e diverse sanzioni come previste dalla legge e dal presente Regolamento

3 - La sanzione di cui al comma 1 ed al comma 2 è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 14

**INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A TITOLO ABILITATIVO
ANNULLATO D'UFFICIO O IN VIA GIURISDIZIONALE**

1 - In caso di permesso di costruire annullato d'ufficio, ai sensi dell'art. 21 *nonies* della legge n. 241/90, o in via giurisdizionale il Dirigente o il Responsabile del servizio, qualora non sia possibile - in base a motivata valutazione - la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o il ripristino dello stato dei luoghi, si applica una sanzione pecuniaria nella misura di seguito indicata:

a) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina dell'art. 20, comma 1, della l.r. n. 15/2008: pari al valore di mercato dell'immobile o all'incremento di valore dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere. Il valore di mercato dell'immobile o l'incremento di valore dell'immobile sono determinati, in conformità alle disposizioni dell'art. 5 del presente regolamento, con riferimento alla data di applicazione della sanzione;

b) per procedimenti sanzionatori soggetti alla disciplina dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001: pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'Agenzia è notificata all'interessato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2 - Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi eseguiti mediante S.C.I.A. di cui all'art. 23, comma 01, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche, qualora il Dirigente o il Responsabile del servizio accerti l'inesistenza dei presupposti richiesti per la formazione del relativo titolo.

Art. 15

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

1 - Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 ed ai sensi dell'art. 22 della l.r. n. 15/2008, in caso di interventi realizzati in assenza del permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, nelle ipotesi di cui all'art. 23, comma 01, del D.P.R. n. 380/2001, o in difformità da essa, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, alle condizioni e con i presupposti previsti dalla legge, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata come di seguito indicato::

a) per procedimenti disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001: pari al doppio del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla l.r. n. 35/1977, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a detto contributo;

b) per procedimenti disciplinati dalla l.r. n. 15/2008:

b.1) nei casi previsti dall'art.15 della l.r. n. 15/2008 (*Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*): pari al triplo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla l.r. n. 35/1977;

b.2) nei casi previsti dall'art.16 della l.r. n. 15/2008 (*Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*): pari al doppio del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla l.r. n. 35/1977;

b.3) nei casi previsti dall'art.18 della l.r. n. 15/2008 (*Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*): pari al doppio del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 e/o all'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 ed alla l.r. n. 35/1977;

b.4) nei casi previsti dall'art. 19 della l.r. n. 15/2008 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità della S.C.I.A. di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380/2001*) nella misura di seguito indicata:

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	SANZIONE	
	Immobili vincolati	Immobili non vincolati
Interventi di manutenzione straordinaria che riguardano parti strutturali dell'edificio		
- Interventi che riguardano parti strutturali dell'edificio che risultino conformi alle Norme Tecniche Vigenti e siano, comunque, autorizzati	€ 2.000,00	€ 1.500,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo		
- Qualunque tipo di intervento che non riguardi parti strutturali dell'edificio	€ 4.500,00	€ 4.000,00
- Qualunque tipo di intervento che riguardi anche parti strutturali dell'edificio e risulti conforme alle Norme Tecniche Vigenti e sia, comunque, autorizzato	€ 9.000,00	€ 7.000,00
Interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10, comma 1 - lett. c), del D.P.R. 380/2001		
- inserimento di nuovi impianti tecnologici	€ 5.000,00	€ 4.000,000
- cambio di destinazione d'uso		
- all'interno della medesima categoria funzionale	€ 4.000,00	€ 3.000,00
- tra diverse categorie funzionali	€ 6.000,00	€ 5.000,00
- modifica delle facciate con variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture preordinate alla costituzione di un nuovo organismo edilizio	€ 5.000,00	€ 4.000,00
- demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato	€ 9.000,00	€ 7.000,00
- Interventi che ricadono in due o più fattispecie precedenti	€ 10.000,00	€ 8.000,00

ART. 16**RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI**

1 - Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente Regolamento potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in forma rateizzata qualora di importo superiore ad € 1.000,00 (euro mille/00) secondo le seguenti modalità:

- importo superiore ad € 1.000,00 e pari o inferiore ad € 10.000,00: massimo 12 (dodici) rate mensili;
- importo superiore ad € 10.000,00 e pari o inferiore ad € 20.000,00: massimo 24 (ventiquattro) rate mensili;
- importo superiore ad € 20.000,00: massimo 30 (trenta) rate mensili.

2 - Le rate saranno gravate di interessi legali da corrispondere nell'ultima rata;

3 - La rateizzazione è subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di una garanzia a favore del Comune di Albano Laziale conforme ai requisiti di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 e successivi aggiornamenti e, più precisamente:

a) la garanzia può essere prestata:

a.1) in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;

a.2) fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto

legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Il richiedente, prima di procedere alla sottoscrizione, è tenuto a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- <http://www.ivass.it/ivass/impresesp/impresesp.jsp/HomePage.jsp>

b) la garanzia deve prevedere espressamente:

b.1) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligato il garante in solido con il debitore;

b.2) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

b.3) l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

c) la garanzia fideiussoria deve essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante e deve riportare l'autentica della sottoscrizione;

d) la garanzia deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti del Comune.

4 - La garanzia deve essere prodotta in originale.

5 - L'importo garantito deve essere pari alla somma degli importi delle rate da pagare, comprensivo di interessi calcolati al tasso legale aumentato di due punti percentuali.

6 - La garanzia può essere progressivamente svincolata in funzione del pagamento delle singole rate.

7 - il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà l'obbligo di escussione della fidejussione per la parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta.

Art. 17

SANZIONE PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.Lgs. n. 42/2004

1 - Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria. Esso, pertanto, consiste nell'alterazione, nel deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo legge.

2 - L'accertamento di compatibilità paesaggistica, per gli interventi previsti dall'art. 167 - comma 4 - del D. Lgs. n. 42/2004 ed in relazione ai procedimenti di competenza comunale, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma equivalente al maggiore importo tra il "**danno arrecato**" e il "**profitto conseguito**" mediante la trasgressione.

3 - Per gli interventi ammessi dalla legge, la sanzione pecuniaria prevista dal comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 è determinata in conformità alle disposizioni contenute nel D.M. del 26/09/1997 e nel "**Protocollo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio**" del 18 dicembre 2007. L'ammontare della sanzione, calcolato in conformità alle disposizioni del presente articolo, non potrà mai essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00) e superiore ad € 20.000,00 (euro ventimila/00).

4 - Il "**danno arrecato**" è determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite. Tale somma - determinata secondo la vigente "**Tariffa Regionale dei prezzi unitari per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche**" - non può comunque essere inferiore alla sanzione minima stabilita al precedente comma 3. Qualora la somma corrispondente al "**danno arrecato**" risulti pari a zero si applica la sanzione minima stabilita al comma 3. Qualora la somma calcolata per il "**danno arrecato**" risulti sproporzionata rispetto alla violazione eseguita, la sanzione

viene determinata secondo un motivato criterio di equità tra la sanzione minima e quella massima stabilite al precedente comma 3.

5 - Per la determinazione del “**danno arrecato**” la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite in violazione di legge deve tener conto di qualsiasi spesa che il Comune di Albano Laziale e/o gli Enti pubblici competenti alla tutela si dovessero trovare a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché di qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici in seguito della violazione stessa. Per la verifica della stima del “**danno arrecato**” il competente Ufficio comunale potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell’acquisizione di pareri da parte di altri Enti competenti: gli onorari e le spese afferenti le suddette consulenze esterne e/o l’acquisizione di pareri saranno addebitati a carico del trasgressore in aggiunta alla somma dovuta a titolo di sanzione.

6 - Il “**profitto conseguito**” è determinato in base all’incremento del valore dell’immobile, calcolato secondo i criteri dell’I.M.U., risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti in violazione della legge. A tal fine il richiedente deve produrre la documentazione successivamente indicata attestante l’avvenuta variazione della rendita catastale, ovvero una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato all’esercizio della professione dalla quale risulti che l’esecuzione di lavori non ha comportato variazione catastale. In via ordinaria il “**profitto conseguito**” è pari al 3% (tre per cento) del valore d’estimo dell’unità immobiliare, come determinato ai fini del calcolo dell’I.M.U. e successivi aggiornamenti.

7 - Nel caso di interventi edilizi abusivi compiuti su un immobile che sia, allo stesso tempo, sottoposto a diverse tipologie di vincolo (vincolo urbanistico e vincolo paesistico secondo il disposto della parte II e della parte III del D. Lgs. n. 42/2004) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di maggiore entità.

8 - Le disposizioni di cui al presente articolo, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne agli edifici e agli interventi indicati dall’art.149 del D.Lgs. n. 42/2004 e più precisamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l’assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall’articolo 142, comma 1 - lettera g), del D. Lgs. n. 42/2004 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

9 - Sono inoltre escluse dall’applicazione delle sanzioni previste dal presente articolo le opere abusive per le quali si deve ingiungere la demolizione e/o il ripristino dei luoghi in quanto è stato pronunciato o si dovrà pronunciare il diniego della domanda di rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria e/o dell’accertamento di compatibilità paesaggistica.

10 - Ai fini del rilascio dell’accertamento di compatibilità paesaggistica e della determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall’art. 167, comma 5, del D. Lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall’art. 1 - comma 5 - del presente regolamento, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per “**lavori**”, termine di cui al quarto comma dell’art. 167 del D. Lgs. n. 42/004, si intendono “gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all’utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e/o adottati;
- 2) per “**superfici utili**”, di cui al comma 4 dell’articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004, si intende “qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione”. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% (venticinque per cento) dell’area di sedime del fabbricato stesso;

- 3) per “**volumi**” di cui al comma 4 dell’articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 si intende “qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d’uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici.

11 - Gli interventi ammessi al rilascio dell’accertamento di compatibilità paesaggistica devono, comunque, essere conformi alle previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica.

12 - Alla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica va obbligatoriamente allegata la seguente documentazione:

- a) indirizzo PEC (obbligatorio);
- b) indirizzo posta elettronica e/o numero di fax (facoltativo);
- c) titolo di proprietà o di altri diritti reali sull’immobile;
- d) per i lavori su manufatti di proprietà di Amministrazioni Pubbliche, delibera di approvazione dei lavori per i quali si chiede la compatibilità paesaggistica;
- e) autocertificazione del proprietario, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sulla esistenza o inesistenza di richiesta di sanatoria (condono edilizio) in merito allo stesso abuso;
- f) autocertificazione del proprietario, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, sull’esistenza o inesistenza di procedimenti penali in corso in merito all’abuso in questione;
- g) normativa paesistica: estratto - in scala - delle tavole A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), delle tavole B (beni paesaggistici) e delle tavole C (Beni del Patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR) con localizzazione puntiforme dell’intervento e relativa normativa del PTPR;
- h) normativa urbanistica: estratto - in scala - della tavola di PRG con localizzazione puntiforme dell’intervento e relativa normativa; eventuale stralcio - in scala - di Piano Attuativo con N.T.A. con localizzazione puntiforme dell’intervento, legenda e relativa normativa;
- i) elaborato grafico che contenga, almeno: pianta, sezione, prospetti e profili, in scala non superiore a 1:100, dello stato *ante e post operam*, debitamente quotati; planimetria catastale aggiornata - in scala; estratto della vigente (ultima versione aggiornata) Carta Tecnica Regionale - in scala - con individuazione puntiforme dell’intervento;
- j) attestazione della regolarità dell’esistente: devono essere riportate precedenti autorizzazioni e/o precedenti pareri paesistici, nonché i precedenti titoli abilitativi edilizi, eventualmente anche rilasciati a sanatoria;
- k) relazione tecnica contenente, almeno, le seguenti informazioni: carattere dell’intervento (se temporaneo o permanente); destinazione d’uso del manufatto esistente o dell’area interessata; uso attuale del suolo; contesto paesaggistico dell’intervento e/o dell’opera; morfologia del contesto paesaggistico; estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 - 141 - 157 D. Lgs. n. 42/2004); presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004); descrizione sintetica dell’intervento e delle caratteristiche dell’opera (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.); effetti conseguenti alla realizzazione dell’opera; mitigazione dell’impatto dell’intervento;
- l) dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato all’esercizio della professione con allegato computo metrico estimativo relativo al costo della rimessione in pristino dell’opera. Tale computo va redatto in conformità alle disposizioni dei precedenti commi 4 e 5 del presente articolo;
- m) documentazione attestante l’avvenuta intervenuta variazione catastale ed in conseguente incremento del valore dell’immobile calcolato secondo i criteri validi per la determinazione dell’I.M.U., ovvero una dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato all’esercizio della professione dalla quale risulti che l’esecuzione di lavori non ha comportato la necessità di aggiornamento dei dati catastali ed alcun incremento del valore dell’immobile calcolato secondo i criteri validi per la determinazione dell’I.M.U.;
- n) documentazione fotografica.

13 - Per le sole domande presentate al fine di ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata, di cui al comma 4 - lett. b) dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, il corredo documentale è costituito da:

- a) indirizzo PEC (obbligatorio);
- b) indirizzo posta elettronica e/o numero di fax (facoltativo);
- c) documentazione fotografica;
- d) autorizzazione paesaggistica con indicazione di eventuale mutamento della proprietà, del possessore o del detentore;
- e) relazione tecnica asseverata che descriva sinteticamente la difformità rispetto all'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- f) autocertificazione del proprietario in merito all'esistenza o meno di richiesta di sanatoria;
- g) autodichiarazione sull'esistenza o inesistenza di procedimenti penali in corso in merito all'abuso in questione.

ART. 18

COSTITUZIONE DI PARTE CIVILE

1 - Considerato che:

a) in base alla vigente legislazione qualunque fatto doloso o colposo in violazione di disposizioni di legge o di provvedimenti adottati in base a legge che comprometta l'ambiente, ad esso arrecando danno, alterandolo, deteriorandolo o distruggendolo in tutto o in parte, obbliga l'autore del fatto al risarcimento nei confronti dello Stato e l'azione di risarcimento del danno ambientale, anche se esercitata in sede penale, è promossa dallo Stato, nonché dagli enti territoriali sui quali incidano i beni oggetto del fatto lesivo;

b) il Comune, quale ente autonomo territoriale, oltre ad avvalersi delle sue potestà normative, dei suoi poteri di autorizzazione, di controllo e di intervento al fine dell'osservanza da parte dei privati delle norme in materia di edilizia, è legittimato ed ha la facoltà di avvalersi dei comuni privatistici di tutela risarcitoria nel caso di reato lesivo dell'ambiente urbano idoneo a turbare il programmato assetto abitativo, produttivo e culturale del territorio e dell'interesse della collettività relativamente ai quali ha la piena titolarità;

c) il titolo del Comune per la costituzione di parte civile nei reati edilizi nasce dal potere dovere di tutela dell'abitabilità dell'ambiente urbano nel suo complesso;

per ogni procedimento penale, nei confronti di soggetti che si sono resi responsabili di abusi edilizi e per i quali il Sindaco, nella qualità di rappresentante dell'Ente, risulta chiamato in causa come persona offesa, il Comune avrà la facoltà di costituirsi parte civile per richiedere il risarcimento del danno, ciò anche al fine di scoraggiare ulteriormente le attività di abusivismo edilizio.

ART. 19

NORME FINALI

1 - Tutti i valori riportati nel presente regolamento verranno annualmente aggiornati, ove dovuto, in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione con Determina del Dirigente del Settore IV.

2 - Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai procedimenti amministrativi che, alla data di approvazione del regolamento stesso, non siano stati conclusi con il formale rilascio e/o la convalida del pertinente titolo abilitativo edilizio e/o dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e/o del provvedimento di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge.

3 - Le leggi e le disposizioni citate nel presente Regolamento devono sempre intendersi nella formulazione vigente. Eventuali modifiche apportate dal legislatore, nazionale e regionale, alle normative citate nel presente Regolamento si intendono automaticamente recepite, senza necessità di provvedimenti

espressi, nel Regolamento stesso purché non modifichino sostanzialmente le modalità operative ed i principi dai quali il Regolamento trae legittimazione